

Begründung

**zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7
„Wohnbebauung Starbati“
der Gemeinde Marquardt**

Stand: September/ Oktober 2003

Inhalt

1.	Gegenstand der Planung	
1.1	Vorbemerkung.....	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit	3
1.3	Plangebiet	
	• Lage, Größe und Eigentums- sowie Rechtsverhältnisse.....	3
	• Beschaffenheit und aktuelle Nutzung	4
	• Vorhandene Erschließungssituation.....	4
1.4	Planerische Ausgangssituation	
	• Landes- und Regionalplanung	4
	• Flächennutzungsplan	5
	• Natur- und Landschaftsschutz	5
	• Baumschutz	5
	• Denkmalschutz	5
	• Kampfmittelbelastung und Altlasten	5
	• Immissionsschutz	6
	• Eingriffsgutachten.....	6
2.	Planinhalt und Festsetzungen	
2.1	Planerische Überlegungen	7
2.2	Bebauung	
	• Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
	• Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
2.3	Verkehrsflächen	
	• Straßen	8
	• Ruhender Verkehr und Stellplätze.....	8
2.4	Grünflächen	
	• Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzbindungen, Grünflächen	8
	• Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	9

2.5	Immissionsschutz	9
	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§9 Abs. Nr. 24 BauGB).....	9
2.6	Gestaltungsvorschriften	10
2.7	Flächenbilanz	10
3.	Auswirkungen der Planung	
3.1	Bevölkerung	10
3.2	Umwelt	
	• Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	11
	• Immissionen.....	11
	• UVP-Pflicht.....	11
3.3	Verkehr	12
3.4	Bodenordnung	12
3.5	Medientechnische Erschließung	12
3.6	Kosten/ Folgeinvestitionen	12
4.	Übersicht zum Verfahren	12
5.	Rechtsgrundlagen	13

1. Gegenstand der Planung

1.1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Marquardt mit ca. 1000 Einwohnern liegt im Einzugsbereich des Ballungsraumes Potsdam/ Berlin nordwestlich der Stadt Potsdam. Sie gehört zum Landkreis Potsdam- Mittelmark; Kreisstadt ist das ca. 60 km entfernt liegende Belzig. Marquardt grenzt unmittelbar an die Landeshauptstadt Potsdam. Durch die Lage innerhalb des Berliner Autobahnringes und in unmittelbarer Nähe der Autobahnanschlussstelle Potsdam- Nord, sowie an der Bundesstraße 273 ist Marquardt verkehrsgünstig an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Aufgrund der guten überregionalen Anbindung von Marquardt, der besonderen Standortqualitäten des umgebenden Naturraumes sowie der geographisch günstigen Lage entwickelt sich Marquardt von einer Agrargemeinde in einen Wohnort mit Erholungscharakter. Die Gemeinde hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt, der u.a. eine Strukturverbesserung und Ergänzung der vorhandenen Siedlungsbereiche sowie eine Umnutzung landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzter Flächen in eine Wohnnutzung ermöglicht. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil der Gemeinde Marquardt stellt sich kompakt dar. Die Ordnung des Innenbereichs ist eine vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus wird an städtebaulich sinnvoller Stelle der Innenbereich durch neue Bauflächen ergänzt. Mit dem im Oktober 1993 genehmigten Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnbebauung“ hat die Gemeinde in innerörtlicher, zentrumsnaher Lage eine solche Ergänzung des Innenbereichs vorgenommen. Die geplante Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern ist nicht in der gewünschten Form umgesetzt worden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bisher nur eine Baugenehmigung erteilt und umgesetzt.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB ist eine Rechtsgrundlage für die baurechtliche Zulässigkeit baulicher Vorhaben. Im Bebauungsplanaufstellungsverfahren werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die spätere Umsetzung bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtiger Vorhaben gesetzt.

Der genehmigte Bebauungsplan Nr. 7 aus dem Jahr 1993 erfüllt diese Anforderungen nicht. Im Zusammenhang mit einem weiteren Bauantragsverfahren im B- Plangebiet stellte die Untere Bauaufsichtsbehörde beim Landkreis Potsdam- Mittelmark fest, dass die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan grob fehlerhaft und rechtswidrig sind. Auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes wären beantragte Baugenehmigungen regelmäßig zu versagen. So schränken die Festsetzungen zu den privaten Grünflächen einerseits die bauliche Nutzung der Grundstücke über ein verträgliches Maß ein und verhindern andererseits die verkehrliche Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrundstücke/ Baufenster. In einer Beratung beim Landkreis Potsdam- Mittelmark als die sachlich zuständige Stelle sowohl für das Bauleitplanverfahren als auch für die Bauantragsverfahren kamen der Landkreis und die Trägerin der Planungshoheit in Abstimmung mit der Bauverwaltung des Amtes Fahrland überein, die nicht gegebene Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes Nr. 7 durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnbebauung Starbati“) für einen Teilbereich zu beheben.

1.3 Plangebiet

• Lage, Größe sowie Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Das im Südosten an den alten Dorfkern der Gemeinde Marquardt anschließende Plangebiet umfasst eine ca. 0,7 ha große Fläche der Flurstücke 95/4, 95/7, 95/38, 95/39, 95/40, 95/41, 95/ 42, 95/43, 95/44, 95/45, 45/46, 95/47, 95/48, 95/49, 95/50, 95/51, 95/52, 95/53, 95/54, 95/55, 95/56, 95/57, 95/58, 95/59 und 95/60 der Flur 6 in der Gemarkung Marquardt und wird

- im Norden durch das Flurstück 95/25,
- im Osten durch die Flurstücke 95/21 und 95/15,
- im Süden durch das Flurstück 95/15 und

- im Westen durch die Flurstücke 95/9, 266/1 und 266/2 begrenzt.

Gegenüber dem B- Plan Nr. 7 (Alt) werden der bereits hergestellte Parkplatz (im Südosten des Plangebietes) und ein Baugrundstück auf dem Flurstück 95/8 nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. Da beide Vorhaben realisiert sind besteht hierfür auch keine Notwendigkeit.

Das Plangebiet befindet sich größtenteils in Privatbesitz. Der ausgebaute Eschenweg ist im Besitz der Gemeinde Marquardt. Eine Neuordnung des Plangebietes durch Grundstücksteilungen wurde bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 7 vorgenommen.

• **Beschaffenheit und aktuelle Nutzung**

Das Plangebiet liegt an einem nach Süden abfallenden Hang in der südlichen Ortsrandlage der Gemeinde Marquardt. Durch früheren Bodenabbau weist das eingemuldete Gelände stellenweise erhebliche Höhenunterschiede (von 37,19 m fallend auf 31,50 m über HN) auf. Es wird im Osten und im Süden durch den vollständig ausgebauten Eschenweg begrenzt. Am Eschenweg nördlich des Plangebietes schließt sich die Ortslage mit dem markanten Gebäude der Pension Roggenbruch an. Das Plangebiet ist an den Grenzen zum Eschenweg mit einem Bauzaun vollständig eingezäunt. Im Südwesten tangiert die 110 KV- Freileitung Geltow- Wustermark das Plangebiet. Auf dem Flurstück 95/59 befindet sich ein zur Leitung gehörender Gittermast. Ein Grundstück im Plangebiet, bestehend aus den Flurstücken 95/40 und 95/41, ist bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut.

• **Vorhandene Erschließungssituation/ verkehrliche Erschließung**

Die geplanten Baugrundstücke werden im Süden und Osten durch den Eschenweg sowie im Süden und Norden durch einen Stichweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) verkehrlich und medientechnisch erschlossen.

Auf dem Gelände liegen die medientechnischen Erschließungsanlagen Elektro, Gas, Telefon, Abwasserleitung sowie eine Trinkwasserleitung an. Das Plangebiet verfügt somit über alle Medienanschlüsse. Die Erschließung wurde aktuell im Zusammenhang mit dem Alt- Bebauungsplan Nr. 7 und den erst vor kurzem erfolgten Ausbau des Eschenweges realisiert.

Anfallendes Oberflächen- und Niederschlagswasser wird direkt vor Ort der Versickerung zugeführt.

1.4 Planerische Ausgangssituation

• **Landes- und Regionalplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Als übergeordnete Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung sind im Plangebiet zu beachten:

- Landesentwicklungsprogramm 07.08.1997
- Landesentwicklungsplan Brandenburg, LEP I - Zentralörtliche Gliederung - vom 04.07.1995
- Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEPeV) vom 02.03.1998
- Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR), Entwurf vom 27.02.2001
- Regionalplan Havelland-Fläming in der Fassung vom 18.12.1997, genehmigt am 23.02.1998, Bekanntmachung am 11.09.1998.

Nach den landesplanerischen Vorgaben befindet sich die Gemeinde Marquardt im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (eV). Der Gemeinde Marquardt wird darin keine zentrale Funktion zugewiesen; wichtige Zentrenfunktionen übernimmt die Stadt Potsdam als Oberzentrum. Grundsätzlich orientiert sich die Siedlungsflächenplanung gemäß einem allgemeinen Siedlungsgebiet nach der Eigenentwicklung der Gemeinde. Im Regionalplan Havelland-Fläming ist das Plangebiet als

„Siedlungsbereich“ (Pls. 2.7.1) dargestellt; ein Siedlungsgebiet „Arbeitsstätten“ zeigt der Regionalplan in mittelbarer Nähe des Plangebietes im Nordosten der Gemeinde Marquardt an der Bundesstraße 273 und er BAB A 10 (Berliner Ring) auf.

Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnbebauung Starbati“ bat die Gemeinde Marquardt um die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für das geplante Vorhaben. Mit Schreiben vom 22.04.2003 teilte hierzu die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin- Brandenburg folgendes mit:

„ Der Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnbebauung Starbati“ ist sowohl lt. LEP eV (vgl. Plansatz 1.0.1) als auch im Regionalplan (vgl. Plansatz 2.7.1.1) als Siedlungsbereich dargestellt. Die geplante Änderung im neu aufgestellten Bebauungsplan berühren nicht die Grundzüge der Raumordnung. Die Vereinbarkeit des o.g. Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung ist damit gegeben.“

• **Flächennutzungsplan**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Marquardt vom 16.09.1991 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Die im Bebauungsplan Nr. 7 (alt) festgesetzte Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) wird auch für den neuen Geltungsbereich beibehalten.

In diesem Falle entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. „Wohnbebauung „Starbati“ dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2, 3 BauGB, indem er aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet wird.

• **Natur- und Landschaftsschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb naturschutzrechtlich begründeter Schutzgebiete. Im Gebiet sind keine besonders geschützten Biotope entsprechend § 32 BbgNatSchG oder prioritäre Arten oder Lebensräume im Sinne der FFH- Richtlinie feststellbar.

• **Baumschutz**

Der Baumbestand des Plangebietes unterliegt den Schutzbestimmungen der Baumschutzverordnung.

• **Denkmalschutz**

Aus denkmalschutzfachlicher Sicht liegen im Plangebiet keine Nutzungsregelungen vor. Dies betrifft die Darstellung von Baudenkmalen wie die der Bodendenkmale (BD), deren Fundorte andere Bereiche der gemeindlichen Siedlungsfläche berühren.

Bei der Ausführung von flächigen oder größeren Erdarbeiten bzw. Eingriffen in den Boden sind dennoch Funde, die auf ein Bodendenkmal schließen lassen, der zuständigen Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Damit ist für einen Vorhabenträger i.d.R. aber auch die Pflicht verbunden, Bodendenkmale auf eigene Kosten dokumentieren zu lassen.

• **Kampfmittelbelastung und Altlasten**

Eine konkrete Kampfmittelbelastung für das Plangebiet ist nicht bekannt; es ist nur eine pauschale Einschätzung möglich. Es wird davon ausgegangen, dass eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Staatlichen Munitionsbergungsdienst erarbeiteten Kampfmittelbelastungskarte

Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage

zu verändern. Die Fundstücke sind unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum FNP wurde das Gemeindegebiet auf die Vollständigkeit von Altlastenstandorten hin untersucht. Das Plangebiet weist keine Verdachtsflächen auf.

• Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einer Ortsrandlage in der Nähe der Eisenbahntrasse Golm- Wustermark, wobei die mittlere Entfernung zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Bahntrasse ca. 70 bis 100 m beträgt.

Die aktuellen Zugzahlen für diesen Streckenabschnitt stellen sich wie folgt dar:

- Schienenpersonenfernverkehr

Istzustand: Anzahl 0, Prognose 2005: Anzahl 0, Geschwindigkeit: 120 Km/h, Zuglänge: 400 m,

Anteil Scheibenbremsen: 94 %

- Schienenpersonennahverkehr

Istzustand: 6-22 Uhr = 20, 22-6 Uhr = 3 Prognose 2005: 6-22 Uhr = 20, 22-6 Uhr = 3, Geschwindigkeit:

120 Km/h Zuglänge: 210 m, Anteil Scheibenbremsen: 90 %

- Schiengüterverkehr

Istzustand: 6-22 Uhr = 15, 22-6 Uhr = 10 Prognose 2005: 6-22 Uhr = 15, 22-6 Uhr = 10,

Geschwindigkeit: 100 Km/h Zuglänge: 600 m, Anteil Scheibenbremsen: 0 %

In einer Stellungnahme zur Planung schätzte das Amt für Immissionsschutz auf Grundlage der o.g. Zugbelegungszahlen und einem Kurzbericht des Bahn- Umweltzentrums (BUZ) Berlin zu einer früheren Planung am gleichen Streckenabschnitt ein, dass ohne passive Lärmschutzmaßnahmen die Einhaltung der Orientierungswerte, besonders nachts, nicht machbar ist. Hierzu wurde eine schallschutztechnische Untersuchung vorgenommen. Im Ergebnis der schallschutztechnischen Berechnungen stehen Festsetzungen zum passiven Schallschutz. So sind die Häuser im Plangebiet so zu errichten, dass Kinderzimmer und Schlafzimmer auf der der Bahn abgewandten Seite liegen. Für diese Räume ist ein resultierendes Schalldämm- Maß der Außenbauteile von 40 db zu gewährleisten. Zusätzlich sind für Kinder- und Schlafzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für Wohnräume sind keine Festsetzungen erforderlich.

Zu den noch in Nachbarschaft zum Plangebiet befindlichen möglichen Lärmquellen, wie z.B. der öffentliche Parkplatz vor dem Friedhof, dem Hotel- Garni und Pensionsbetrieb der Firma Roggenbuck und dem Verkehrslärm, welcher von der Bundesstraße 273 ausgeht, schätzt die Fachbehörde nach ausführlicher Zuarbeit durch die Gemeinde und den Planersteller ein, dass von diesen keine erheblichen, die Orientierungswerte überschreitenden, Beeinträchtigungen ausgehen.

Die das Plangebiet tangierende 110 kV Freileitung erzeugt Abstandsforderungen gemäß der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg. Hier schlägt das AfI vor, mindestens 10 m von der äußeren Trassengrenze bis zur nächsten überbaubaren Grundstücksfläche freizuhalten. In diesem Abstand zur Leitung kann davon ausgegangen werden, dass es nicht zu Beeinträchtigungen durch elektrische Felder kommen wird. Der durch den Leitungsträger e.dis AG festgelegte Schutzbereich liegt, bis auf einen zu vernachlässigen Teil des Flurstückes 95/57, im Bereich der in Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche (Flurstück 95/59). Grünflächen sind einer baulichen Nutzung nicht zugänglich.

• Eingriffsgutachten

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 8 BauGB sind gem. 1 a BauGB umweltschützende Belange einzustellen bzw. die Bestimmungen der §§ 18 ff BNatSchG (Eingriffsregelung) anzuwenden. Die erforderliche Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt und die Darstellung der daraus resultierenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich werden im Eingriffsgutachten formuliert. In Vorbereitung der Planung wurde am 28.01.2003 ein Abstimmungsgespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zum erforderlichen Untersuchungsumfang geführt. Die Untere Naturschutzbehörde setzte hierbei folgende Rahmenbedingungen:

Zur Erarbeitung der für die Eingriffsregelung relevanten Aufgabenstellung ist ein Eingriffsgutachten ausreichend. Aufbauend auf einer einfachen Biotoptypen- / Nutzungskartierung ist der aktuelle Gebietszustand schutzgutbezogen zu ermitteln und zu bewerten. Ein Landschaftsplan, auf welchem das Gutachten aufbauen könnte besteht nicht. Der im Gebiet vorhandene Gartenteich ist auf einen möglichen Status als besonders geschütztes Biotop zu überprüfen. Kartographische Darstellungen zu Bestand und Planungsabsichten können als Textkarten bzw. verkleinert angefertigt werden. Bezugsbasis der Eingriffsermittlung ist der aktuelle Gebietszustand, Bestandsversiegelungen sind bei der Eingriffsermittlung anzurechnen. Vorstellungen bezüglich möglicher oder sinnvoller Kompensationsmaßnahmen bestehen in der Form, dass der Vorhabensträger im Blick auf den zu fassenden Satzungsbeschluss bereits jetzt eine Absichtserklärung mit dem Amt für Forstwirtschaft Belzig zu einer Waldumbaumaßnahme abgeschlossen hat. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Forstbehörde sollen ca. 0,57 ha Wald in der Gemarkung Sacrow naturnah umgebaut werden. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen ist bei der Bemessung der voraussichtlich extern erforderlichen Kompensationsfläche ein Eingriffs- / Ausgleichsverhältnis von 1 : 3 zu realisieren. Das Gutachten gilt mit der fachbehördlichen Stellungnahme (§ 8 Abs. 1 BbgNatSchG) seitens der zuständigen Naturschutzbehörde als aufgestellt.

2. Planinhalt und Festsetzungen

2.1 Planerische Überlegungen

Auf Grund der im Zusammenhang mit der Aufstellung des B- Planes Nr. 7 (Alt) getroffenen Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung, zu Art und Maß der baulichen Nutzung und der bereits umgesetzten Erschließungsmaßnahmen halten sich neue planerische Überlegungen zum Bebauungsplanes Nr. 7 in Grenzen. In der Neuaufstellung sollen hauptsächlich die inhaltlichen Fehler des Altplanes beseitigt werden, um so die Umsetzbarkeit der Planung zu ermöglichen. Die wohl wichtigste Änderung im Neu- Plan ist die Festsetzung der privaten Grünfläche in bedeutend reduzierter Form zugunsten von Baugrundstücken.

Entlang des Eschenweges soll eine einzeilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich sein. Durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche an der nördlichen Plangebietsgrenze wird die Möglichkeit eröffnet in der Grundstückstiefe noch 2 Bauparzellen zu schaffen. Ebenso ist an der südlichen Plangebietsgrenze ein kurzer Stichweg vom Eschenweg in das innere Plangebiet führend vorgesehen, der die Erschließung des Flurstückes 95/60 zum Zwecke der Bebauung sichern soll.

2.2 Bebauung

• Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit ist die Zulässigkeit von Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienender Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke geregelt. Nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe sollen nicht eingeschränkt werden, lediglich die ausnahmsweise Errichtung von Tankstellen wird ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie der maximalen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Sowohl die maximale Grundflächenzahl von 0,3 als auch die maximale Geschossflächenzahl von 0,6 unterschreiten die Obergrenzen des § 17 BauNVO. Hiermit wird sowohl der besonderen städtebaulichen Situation eines stark durchgrüntes und locker bebauten Wohngebietes als auch den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes entsprochen. Lediglich auf dem Flurstück 95/60 wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4 die Höchstgrenze für ein allgemeines Wohngebiet erreicht. Diese höhere Grundflächenzahl macht sich

erforderlich, da große Teile des Flurstückes 95/60 als Grünfläche festgesetzt sind und somit das zur Berechnung der GRZ heranzuziehende Baugrundstück relativ klein ist.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird zugelassen, um vor allem das Einrichten der notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken zu ermöglichen. Von der im Alt- Plan festgesetzten Gemeinschaftsgaragenanlage unter der 110 kV- Freileitung wird Abstand genommen. Entsprechend der vorhandenen und ortsüblichen Bebauung wird eine zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude in Anpassung an die vorhandene Bebauung, die vorwiegend zweigeschossig ist, und unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes.

• **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

In Ergänzung der Einzel- bzw. Doppelhausbebauung wird eine offene Bauweise für diese beiden zulässigen Haustypen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Durchgehende Baufenster westlich des Eschenweges und an dem nördlichen Erschließungsweg ermöglichen eine dem Bedarf entsprechende Parzellierung. Hierzu ist dann die nach dem Alt- Plan vorgenommene Parzellierung zu überprüfen und ggf. sind Flurstücke zu verschmelzen.

2.3 Verkehrsflächen

• **Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan für den vorhandenen und befestigten Eschenweg festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung der nicht direkt an den Eschenweg grenzenden Grundstücke erfolgt von über 2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) die vom Eschenweg abgehen.

• **Ruhender Verkehr und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

Die Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr bzw. Stellplätzen ist nicht notwendig. Die Anzahl und Anordnung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze bleibt dem Baugenehmigungsverfahren überlassen. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung sind hierdurch nicht zu erwarten.

2.4 Grünflächen

• **private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im Plangebiet wird eine private Grünfläche festgesetzt. Mit der privaten Grünfläche werden vorhandene bzw. zu entwickelnde Gehölzbestände außerhalb der Baugrundstücke überplant. Die Erhaltung bzw. Entwicklung dieser Fläche ist ein wichtiger Beitrag zur Minimierung bzw. zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

• **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)**

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind für die Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild erforderlich. Ökologische Belange werden, soweit planungsrechtlich möglich, als Bestandteile des Bebauungsplanes rechtswirksam gesichert. Mit der Ausweisung nachfolgender Maßnahme wird ein positiver ökologischer Effekt zur Grundwasserneubildung sichergestellt.

- M 1: Minimierung der Versiegelung der Stellplätze für PKW

Festsetzung: PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

z.B. sind folgende Varianten möglich:

- Pflasterungen mit mindestens 10 % Fugenanteil
- wassergebundene Decken
- Rasengittersteine, Rasenziegel.

• Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**Erhalt von Vegetation, Grünfläche Pb 1**

Festsetzung: Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche und mit Pb1 gekennzeichnete Fläche ist unter Integration des Baum- und Gehölzbestandes sowie des Kleingewässers als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten. Der Gehölzbestand der Fläche ist durch die Pflanzung von 40 Sträuchern und 6 Bäumen (Pflanzung als Hochstamm, Stammumfang 14- 16 cm) der Artenliste 1 zu ergänzen. Baum- und Gehölzabgang ist durch Nachpflanzung in den jeweiligen Arten der Liste 1 zu ersetzen.

Mindestbepflanzung der Baugrundstücke

In den festgesetzten Baugebieten ist je Baugrundstück und pro begonnene 400 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Baum der Artenliste 1 zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14- 16 cm zu pflanzen. Bei Pflanzungen auf Standorten außerhalb von Vegetationsflächen ist die Anlage einer unversiegelten Baumscheibe von mindestens 5 qm zu gewährleisten. Abgang von Baumbestand ist durch gleichartige Nachpflanzung zu ersetzen. Der Erhalt von Bäumen, die der Baumschutzverordnung unterliegen, ist auf die Pflanzungen anzurechnen.

Ersatzpflanzung Einzelbaum

Der auf der Flurstücksgrenze 95/48 zu 95/49 überplante Baum ist bei Abgang durch Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ersetzen. Es sind 7 Bäume der Artenliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 12- 14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Abgang von Baumbestand ist durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Festsetzungen zur Pflanzung und Erhaltung von Gehölzen ergeben sich sowohl aus dem städtebaulichen Konzept, als auch aus dem Inhalt des Grünordnungsplanes. Im konkreten Fall dienen sie vor allem der Durchgrünung des am Ortsrand gelegenen Baugebietes sowie der Aufwertung der Biotopwertigkeit von Freiflächen und damit gleichzeitig dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsprinzip. Die in der Artenliste vorgegebene Artenauswahl für Anpflanzungen soll die Verwendung landschafts- und ortsbildgerechter Arten mit ökologischem Nutzen verknüpfen.

Die Bindungsfestsetzungen sollen den Erhalt von Pflanzungen sichern.

Mit der Festsetzung des Baufensters im Bereich der Flurstücksgrenze 95/48 zu 95/49 wird ein Altbaum mit einem Stammumfang von 2,25 m überplant. Mit dieser Überplanung ist der Verlust nicht zwangsläufig, jedoch zulässig. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Ortsbild- und lebensfunktionen des prägenden Altbaumes im Falle seines Abgangs ersetzt werden. Da sich ein Funktionersatz erst innerhalb längerer Zeiträume vollzieht, soll das Kompensationsdefizit entsprechend der Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch Pflanzung mehrerer Bäume (1 Neupflanzung je begonnene 0,3 m Stammumfang) getilgt werden.

2.5 Immissionsschutz

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R_{w,res}$.

Schlafräume und Kinderzimmer sind auf der dem Bahnlärm abgewandten Seite anzuordnen und mit

schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Für die Außenbauteile von Schlafräumen und Kinderzimmer gilt ein resultierendes Schalldämmmaß R_{w} res. von 40 db.

Diese Festsetzung ist das Ergebnis einer schallschutztechnischen Untersuchung und notwendig um den Schutzanspruch der geplanten Wohnbebauung gegenüber dem Bahnlärm der Bahnstrecke Potsdam-Wustermark zu sichern.

2.6 Gestaltungsvorschriften

Neben den Planungsrechtlichen werden im Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO) zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen. Dies geschieht zur Förderung einer positiven Gestaltung des Ortsbildes und zur besseren Einbindung der Neubauten in die Struktur der Umgebungsbebauung.

So sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur geneigte Dachformen zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die Gestaltung von Garagen, Carports und von Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO. Des Weiteren wird die Giebelrichtung durch die Planeinschriebe im Bebauungsplan so festgesetzt, dass die Häuser traufständig an den Erschließungswegen stehen.

2.7 Flächenbilanz

In der nachfolgenden Tabelle finden sich die einzelnen Flächennutzungen noch einmal dargestellt. Die Flächen wurden digital auf Grundlage eines amtlichen Lage- und Höhenplanes an einem CAD-Arbeitsplatz ermittelt.

Art der Fläche	Größe (in m ²)	Bemerkung
Verkehrsflächen	1.490	verkehrsberuhigter Bereich
- davon öffentliche Verkehrsfläche	1.092	
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	398	
Grünflächen		
- davon private Grünflächen	1.498	
Allgemeines Wohngebiet	4.755	
Gesamtfläche	7.743	Geltungsbereich

3. Auswirkungen der Planung

Die oben erwähnten Aspekte umfassen bereits im Wesentlichen alle Auswirkungen der Planung in städtebaulicher, technischer und ökonomischer Hinsicht.

3.1 Bevölkerung

Bei der Realisierung des Planes ist mit einem Bevölkerungszuwachs von ca. 15 Einwohnern zu rechnen. Da bereits 1993 die Genehmigung des Alt- Planes erfolgte und durch die Neuplanung keine zusätzliche Bauflächen ausgewiesen werden, geht die Gemeinde davon aus, dass durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnbebauung Starbati“ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebietes wohnenden Menschen ergeben.

3.2 Umwelt

• Grünordnung/ Eingriffsregelung

Begleitend zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnbebauung Starbati“, der für den neu zu beplanenden Teilbereich Grünflächen des rechtskräftigen aber nicht umsetzbaren Bebauungsplanes in Anspruch nimmt, wurde ein Eingriffsgutachten als Fachplan erstellt. Dieses stellt das für die Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in der bauleitplanerischen Abwägung notwendige Material zur Verfügung bzw. bildet die Grundlage zur Abarbeitung der durch § 18 -21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 10 Brandenburger Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) begründeten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Im bauleitplanerischen Abwägungsvorgang sind deshalb entsprechend § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Die Empfehlungen des Gutachtens bezüglich erforderlicher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen. Die Auswirkungen der Planung werden gemindert. Mit Durchgrünungsvorgaben wird das neu entstehende Ortsbild strukturiert. Es verbleiben jedoch eingriffsrelevante Funktionsverluste der Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften. Durch die Festsetzung der Baufenster im WA 1 wird ein prägender Altbaum (Stammumfang 2,25 m) überplant. Er soll durch Ersatzpflanzung je eines Laubbaumes der Artenliste 1 (Stammumfang 10-12 cm) je begonnen 0,3 m Stammumfang, gemessen in 1,20 m Stammhöhe, ersetzt werden. Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichten Versiegelungen von Boden und der damit verbundene Entzug von Lebensraum ermöglichten Beeinträchtigungen sind als Eingriff zu werten. Unter Berücksichtigung bestehender Versiegelungen und Überbauungen beträgt die Eingriffsfläche 0,19 ha. Da eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs nicht zu einer wesentlichen Aufwertung führen würde, bzw. entsprechende Flächen herangezogen werden können, wird ein Ersatz außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Die erforderliche Sicherung der Fläche sowie die inhaltliche und zeitliche Ausgestaltung der Maßnahmenumsetzung werden durch vertragliche Regelung sichergestellt.

• Immission

Zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Bahnlinie Golm- Wustermark wird ein Abstand von ca. 70 bis 100 m eingehalten. Durch die zwischen der Bahn und dem Wohngebiet vorhandene Topographie ist eine ausreichende Abschirmung der geplanten Nutzung in Plangebiet gegeben. Des Weiteren hält sich die Zugbelegung auf der Strecke in Grenzen. Der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes ist 55 db (A) Tag und 45 db (A) Nachts. Überschlägige Berechnungen haben ergeben, dass diese Orientierungswerte nicht eingehalten werden. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Im Ergebnis der Untersuchung wurde Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Plan aufgenommen.

Unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften bezüglich der von der 110 kV ausgehenden Beeinträchtigungen durch elektromagnetischen Felder, wird durch die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen der notwendige Mindestabstand von 10 m zu Wohngebäuden eingehalten.

Moderne Heizungsanlagen entsprechend dem Stand der Technik und die Möglichkeit der Erdgasversorgung sichern umweltverträgliche Immissionsbelastungen der Neubebauung.

• UVP-Pflicht

Mit dem Bebauungsplan soll kein Vorhaben, das im Sinnen der Anlage 1 des 11. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. S. 1950) planungsrechtlich gesichert werden.

3.3 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch den Eschenweg gewährleistet, mit dem auch die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz gesichert ist. Angesichts der auf 7 bis 8 Wohneinheiten und daraus resultierenden ca. 15 Einwohner ausgerichteten Erweiterung kann eine nennenswerte Veränderung des Verkehrsaufkommens bezüglich Quell- und Zielverkehr ausgeschlossen werden.

Die für die Genehmigung/ Anordnung eventuell erforderlichen Unterlagen (Beschilderungs- und Markierungspläne) sind dem Amt für Verkehrswesen des Landkreises Potsdam-Mittelmark zur Prüfung vorzulegen.

3.4 Bodenordnung

Die Flächen sämtlicher Baugrundstücksflurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Fläche der festgesetzten Grünfläche befinden sich in privatem Eigentum. Die als Verkehrsflächen festgesetzten Flurstücke sind im Eigentum der Gemeinde Marquardt.

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich; ebenso werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

3.5 Medientechnische Erschließung

Die notwendigen stadttechnischen Medien liegen im Eschenweg bereits an. Die aus den Bauflächen resultierenden Bedarfe sind bei der medientechnischen Erschließung des Alt- Planes bereits berücksichtigt worden. Die medientechnische Erschließung ist vollständig abgesichert.

3.6 Kosten und Folgeinvestitionen

Durch die Umnutzung der Flächen im Sinne dieses Planes entstehen Kosten für ingenieurtechnische Planungen und die Herstellung der Grünflächen und Ausgleichspflanzungen. Entsprechend den vertraglichen Regelungen übernimmt der Vorhabenträger diese Kosten; auf den kommunalen Haushalt werden keine Ausgaben zukommen.

4. Übersicht zum Verfahren

28.11.2002	Aufstellungsbeschluss
17.03.2003	Mitteilung der Planungsabsicht an die GL Berlin-Brandenburg
22.04.2003	Stellungnahme der Raumordnungsbehörde
28.01.2003	Vorabstimmung mit der UNB
13.03.2003	Vorstellung des Vorentwurfs in der Gemeindevertretung
13.03.2003	Frühzeitige Bürgerbeteiligung in einer Bürgerversammlung
27.03.2003	Billigung des Entwurfs; Offenlage
28.04.2003	Beteiligung der Bürger durch Offenlegung der Planung für die Dauer eines Monats
28.04.2003	Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme
Juli 2003	Behandlung der Anregungen aus der TÖB- Beteiligung und der Bürgerbeteiligung
05.08.2003	Billigung des Entwurfs in der Fassung Juli 2003 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger zum geänderten Entwurf
29.09.2003	Beteiligung des von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer

30.09.2003

Abwägung, Satzungsbeschluss

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 (berichtigt 1998, BGBl. S. 137)) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

Baunutzungsverordnung, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.07.1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil I Nr. 12 vom 07.06.1994)

Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO) vom 1. Juni 1994

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002

11. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. S. 1950)

Bauleitplanung und Landschaftsplanung, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29. April 1997

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg, Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 22. Juli 1991 (GVBl. S. 311), geändert am 04. Januar 1995 (GVBl. S. 2)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13. Juli 1994 (GVBl. Teil I, S. 302), in der Fassung der letzten Änderung durch Gesetz vom 22. Dezember 1997 (GVBl. Teil I S. 168)